

Comitato scientifico:

*Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Silvio BOLOGNINI (Professore straordinario di Filosofia del diritto) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) – Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) – Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) – Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) – Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).*

---

**Usucapione, possessore contro proprietario: gli atti di disposizione del proprietario in favore di terzi non incidono.**

*Nel giudizio promosso dal possessore nei confronti del proprietario per far accertare l'intervenuto acquisto della proprietà per usucapione, gli atti di disposizione del diritto dominicale da parte del proprietario in favore di terzi, anche se conosciuti dal possessore del bene oggetto della controversia, non esercitano alcuna incidenza sulla situazione di fatto utile ai fini dell'usucapione, rappresentando, rispetto al possessore, "res inter alios acta", ininfluyente sulla prosecuzione dell'esercizio della signoria di fatto sul bene, non impedito materialmente, nè contestato in modo idoneo.*

**Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 20.8.2014, n. 18095**

*...omissis....*

Con il secondo motivo lamentano la violazione e falsa applicazione dell'art. 1158 c.c.. Secondo i ricorrenti avrebbe errato la Corte catanese nell'aver ritenuto che l'acquisto per usucapione non fosse nella specie impedito dagli atti di disposizione compiuti medio tempore dagli effettivi titolari del diritto. Se è vero, ritengono i ricorrenti che l'inerzia del titolare del diritto di proprietà è il presupposto dell'usucapione, sarebbe consequenziale ritenere che gli atti di disposizione del bene rilevino quali atti impeditivi o interruttivi dell'inerzia del titolare. Nè sarebbe convincente la tesi sostenuta dalla Corte di Cassazione secondo cui gli atti di disposizione del diritto di proprietà da parte del titolare di esso in favore di terzi potrebbero non essere neppure conosciuti dal possessore, dato che nel nostro ordinamento vige il principio della pubblicità legale degli atti.

Pertanto, concludono i ricorrenti dica la Corte Suprema se la fattispecie dell'acquisto della proprietà per usucapione abbia per fondamento una situazione di fatto caratterizzata dal mancato esercizio del diritto da parte del proprietario e della prolungata signoria di fatto sulla cosa di chi si sostituisca a lui nell'utilizzazione di essa.

b) dica la Corte se gli atti di disposizione compiuti dal titolare del diritto costituiscano o meno atti impeditivi o interruttivi del mancato esercizio del diritto di proprietà.

c) dica la corte se il principio di pubblicità legale degli atti di disposizione dei diritti reali, la mancata conoscenza di parte di un terzo di un atto pubblico regolarmente trascritto possa comportare l'inopponibilità dell'atto stesso al terzo.

2.1. Il motivo è infondato.

L'erroneità del convincimento espresso dai ricorrenti risiede nella ingiustificata pretesa, non confortata da alcuna pronuncia di questa Corte, di limitare il riconoscimento dell'effetto interruttivo del possesso idoneo all'usucapione soltanto ad azioni possessorie e non anche ad ogni atto di esercizio del diritto di proprietà quale appunto, l'atto di disposizione. Epperò come ha affermato questa Corte in altre occasioni (fra queste Cass. 23.11.2001 n. 14917), che qui si intende richiamare e confermare per darne continuità: non è consentito attribuire efficacia interruttiva del possesso se non ad atti che comportino, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa, oppure ad atti giudiziali, siccome diretti ad ottenere "ope iudicis" la privazione del possesso nei confronti del possessore usucapiente, perchè elemento essenziale della fattispecie dell'usucapione è il possesso, quale potere di fatto sulla cosa, continuato ed ininterrotto, mentre l'atto di disposizione, nonostante, sia esercizio del diritto di proprietà, è esplicazione della titolarità formale del diritto di proprietà, che non incide sul potere di fatto dell'usucapiente. Come già è stato detto da questa Corte (Cass. n. 1530 del 11/02/2000) nel giudizio promosso dal possessore nei confronti del proprietario per far accertare l'intervenuto acquisto della proprietà per usucapione, gli atti di disposizione del diritto dominicale da parte del proprietario in favore di terzi, anche se conosciuti dal possessore del bene oggetto della controversia, non esercitano alcuna incidenza sulla situazione di fatto utile ai fini dell'usucapione, rappresentando, rispetto al possessore, "res inter alios acta", ininfluenza sulla

prosecuzione dell'esercizio della signoria di fatto sul bene, non impedito materialmente, nè contestato in modo idoneo.

In definitiva, il ricorso va rigettato. Non occorre provvedere al regolamento delle spese giudiziali dato che zzzzz intimata, in questa fase non ha svolto attività giudiziale.

p.q.m.

La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 29 maggio 2014.

Depositato in Cancelleria il 20 agosto 2014